

Moers – Scherpenberg

gepflegte Doppelhaushälfte *vermietet* in zentraler Lage

????????? ??????????: 25070007K



www.von-poll.com

???? ??????: 249.000 EUR • ??????????: ca. 86 m² • ?????????: 4.5 • ??????? ??: 381 m²

???????? ??????????: 25070007K - 47443 Moers – Scherpenberg

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ?????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????????????

???????? ?????????: 25070007K - 47443 Moers – Scherpenberg

?? ??? ??????

???????? ?????????	25070007K
???????????	ca. 86 m ²
????? ??????	?????????????? ?????
????????	4.5
???????????? ??	3
??????????	
??????????	1
????? ?????????????	1964
????? ?????????????	1 x ??????

????? ??????	249.000 EUR
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	???????
??????????????	
????????????????????	ca. 40 m ²
??????	
????????????????	ca. 86 m ²
??????	
???????	????????, WC ????????????, ?????, ?????????

???????? ?????????: 25070007K - 47443 Moers – Scherpenberg

????????????? ???????????

???? ????????????	????	?????????????????	BEDARF
?????????????	06.05.2035	?????????????	
?????????????????		??????? ???????	276.90 kWh/m²a
??????? ???		?????????????	
???? ????????????	????	?????????????	H
		???????????????	
		???????????????	
		????? ??????????????	1964
		?????????? ?? ??	
		?????????????	
		?????????????????	

???????? ?????: 25070007K - 47443 Moers – Scherpenberg

?? ???????



???????? ?????????: 25070007K - 47443 Moers – Scherpenberg

?? ?????????



??????? ???????: 25070007K - 47443 Moers – Scherpenberg

?? ????????



???????? ??: 25070007K - 47443 Moers – Scherpenberg

?? ???????



???????? ??: 25070007K - 47443 Moers – Scherpenberg

?? ????????



???????? ?????: 25070007K - 47443 Moers – Scherpenberg

?? ???????



???????? ?????: 25070007K - 47443 Moers – Scherpenberg

?? ???????



???????? ?????????: 25070007K - 47443 Moers – Scherpenberg

?? ?????????



???????? ?????????: 25070007K - 47443 Moers – Scherpenberg

?? ?????????



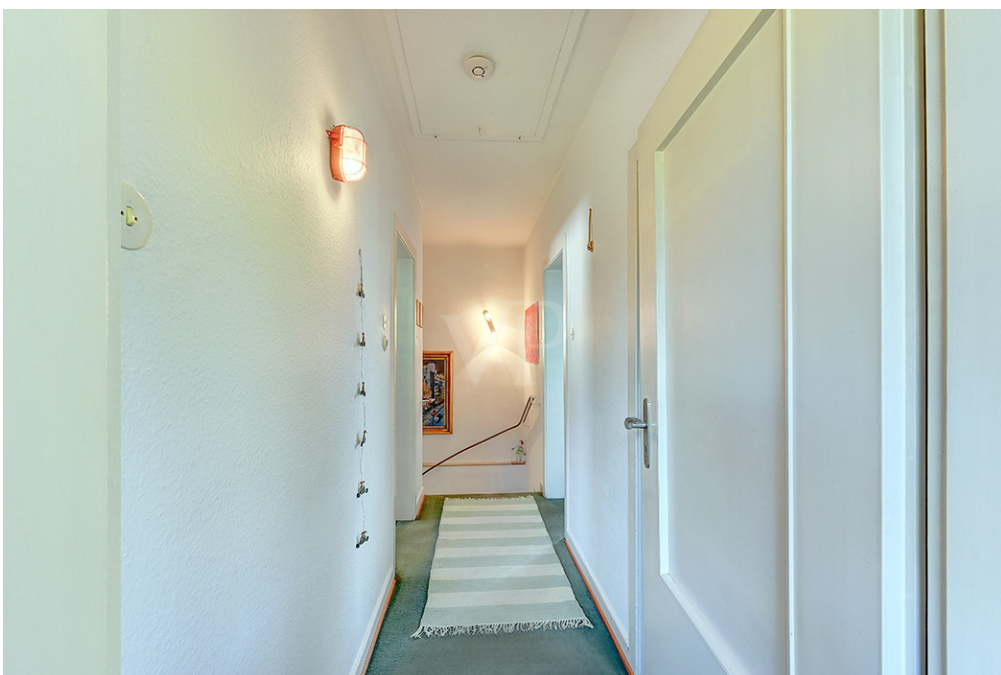
??????? ???????: 25070007K - 47443 Moers – Scherpenberg

?? ???????



???????? ??: 25070007K - 47443 Moers – Scherpenberg

?? ???????



??????? ???????: 25070007K - 47443 Moers – Scherpenberg

?? ????????



???????? ?????: 25070007K - 47443 Moers – Scherpenberg

?? ???????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

??????? ?????????: 25070007K - 47443 Moers – Scherpenberg

??? ?????? ??????????

ACHTUNG Gerne stimmen wir ab dem 06.01.2026 wieder telefonisch
Besichtigungstermine mit Ihnen ab. Besinnliche Feiertage!

??????? ?????????: 25070007K - 47443 Moers – Scherpenberg

???????????????? ???? ?????????

Dach: 2022 erneuert mit Dämmung

- einfach und, oder doppelverglaste, weiße Holzfenster
- Rollläden, manuell
- teilweise Fensterläden
- Hauptbad mit Fenster
- Gäste- WC (im Keller) mit Fenster
- Böden: Sollnhofer Platten, Travertin / Marmor, Fliesen, Parkett und Teppich
- Garage mit Rolltor (manuell), gemauert
- Ölheizung erneuert 2023 mit Warmwasserspeicher, mit Heizkörpern
- Abwasserleitungen 2012 erneuert

??????? ???????: 25070007K - 47443 Moers – Scherpenberg

??? ??? ??? ??????????

Besonders beliebt ist der nahegelegene Üttelsheimer See, der für die Anwohner nicht wegzudenken ist. Ob Sie spazieren gehen, eine Runde Joggen, Fahrrad fahren oder Ihren Vierbeiner ausführen. Jeder kommt auf seine Kosten. Der See ist auch als Badensee freigegeben und durch seine Spiel- und Matchanlage erfreuen sich besonders Familien über das Freizeitangebot.

Der Anschluss an den ÖPNV ist durch eine nahegelegene Bushaltestelle gewährleistet. Mit dem PKW gelangen Sie bereits in wenigen Fahrminuten zur Anschlussstelle der A 40 oder zur A42.

Dinge des täglichen Bedarfs sind fussläufig in wenigen Gehminuten erreichbar. Kindergärten, Grundschule und weiterführende Schule befinden sich ebenfalls in der Umgebung.

??????? ???????: 25070007K - 47443 Moers – Scherpenberg

????? ?????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.5.2035.

Endenergiebedarf beträgt 276.90 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

???????? ??????????: 25070007K - 47443 Moers – Scherpenberg

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Evelin Gill

Neustraße 34, 47441 Moers
Tel.: +49 2841 - 88 15 85 0
E-Mail: moers@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com